



T.C.  
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
Planlama Şefliği



Sayı : E-63527195-754-102885  
Konu : Askı İlan Tutanağı

13.06.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **05.06.2024** tarih ve **154** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden İlimiz, Merkez, Yeşil Karaağaç Mahallesi ve Mende Köyü yaklaşık 103 hektar alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle **14.06.2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.  
İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:14.06.2024-08:30  
Askıdan İniş:15.07.2024-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN  
Plan Proje Müdürü V.

Serpil KESKİN  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 688F4434-6674-4FE5-8852-969494FDA74A  
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak  
KEP Adresi : [usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr)

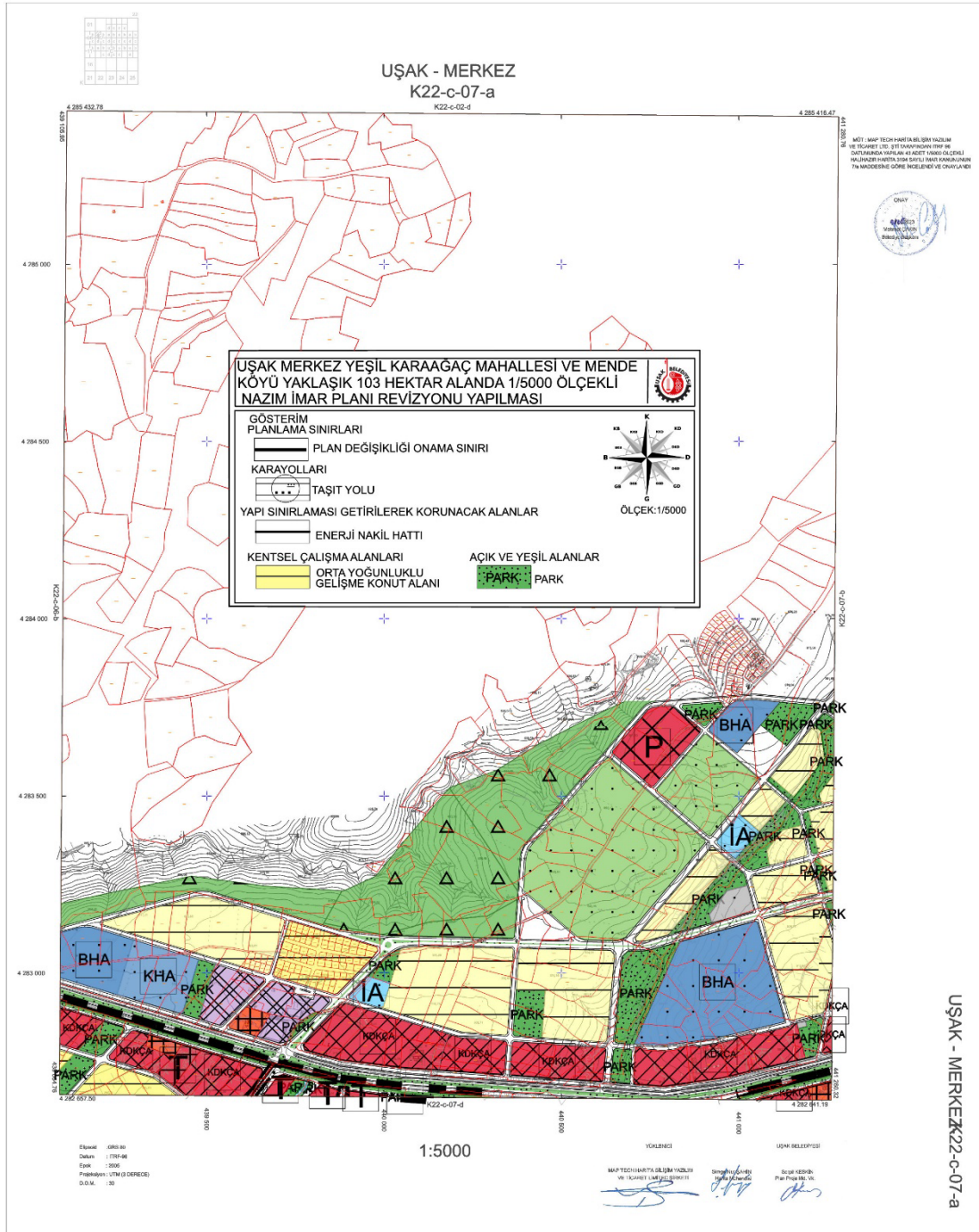
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Bilgi için:Hilal AKGÜN  
Büro Personeli



Seçil SEKMEN ÖZKAN

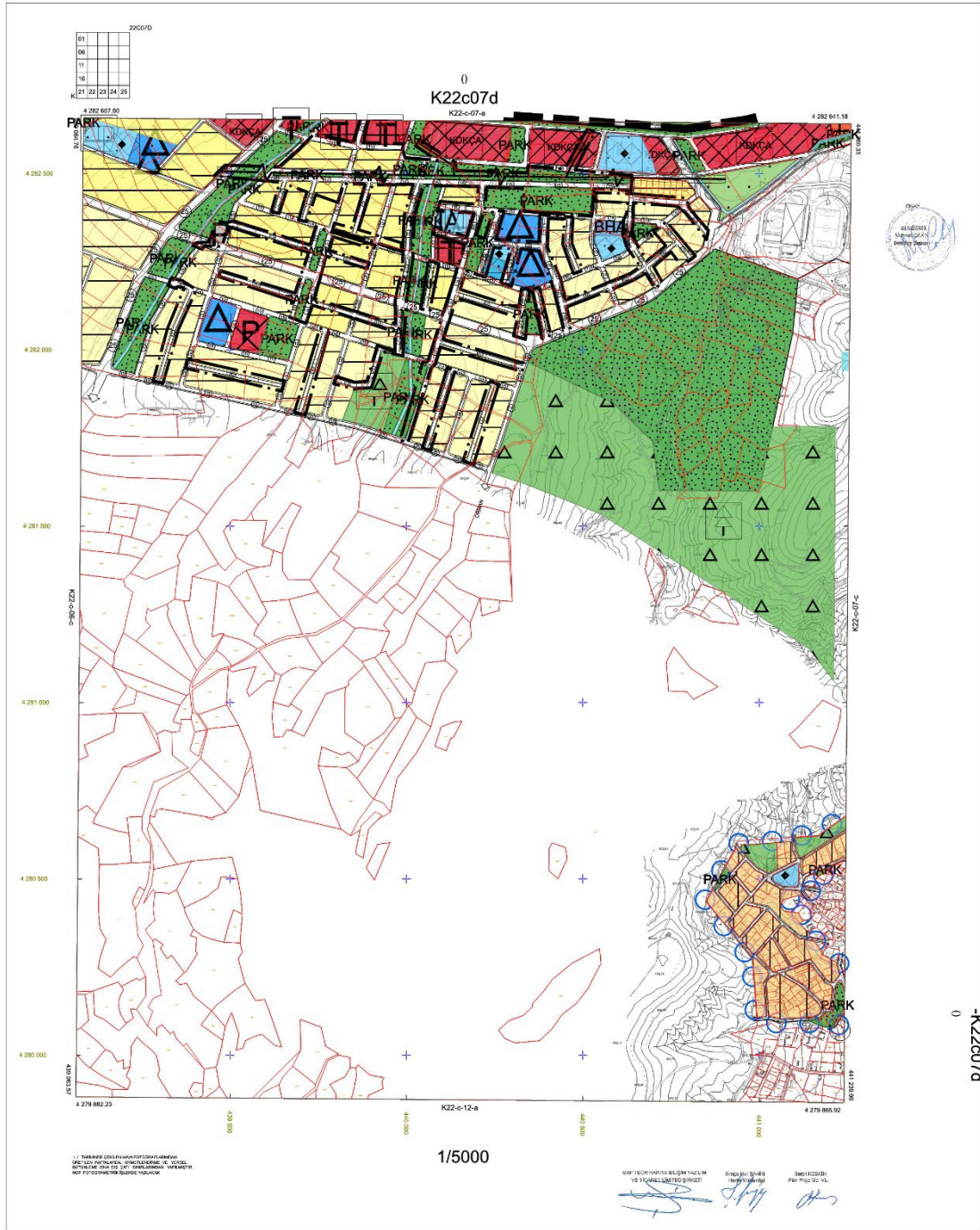
Şehir Plancısı



Created by Universal Document Converter

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı



Created by Universal Document Converter

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YEŞİL  
KARAAĞAÇ MAHALLESİ VE MENDE  
KÖYÜ YAKLAŞIK 103 HEKTAR ALANDA  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



---

## İÇİNDEKİLER

---

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>1</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....	1
<b>1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>6</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	6
2.2. KADASTRAL DURUM.....	6
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ .....</b>	<b>7</b>
3.1. YAPI ANALİZİ .....	7
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	7
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	7
<b>3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....</b>	<b>7</b>
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>8</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	8
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	9
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>10</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	10
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	11

---

## HARİTA LİSTESİ

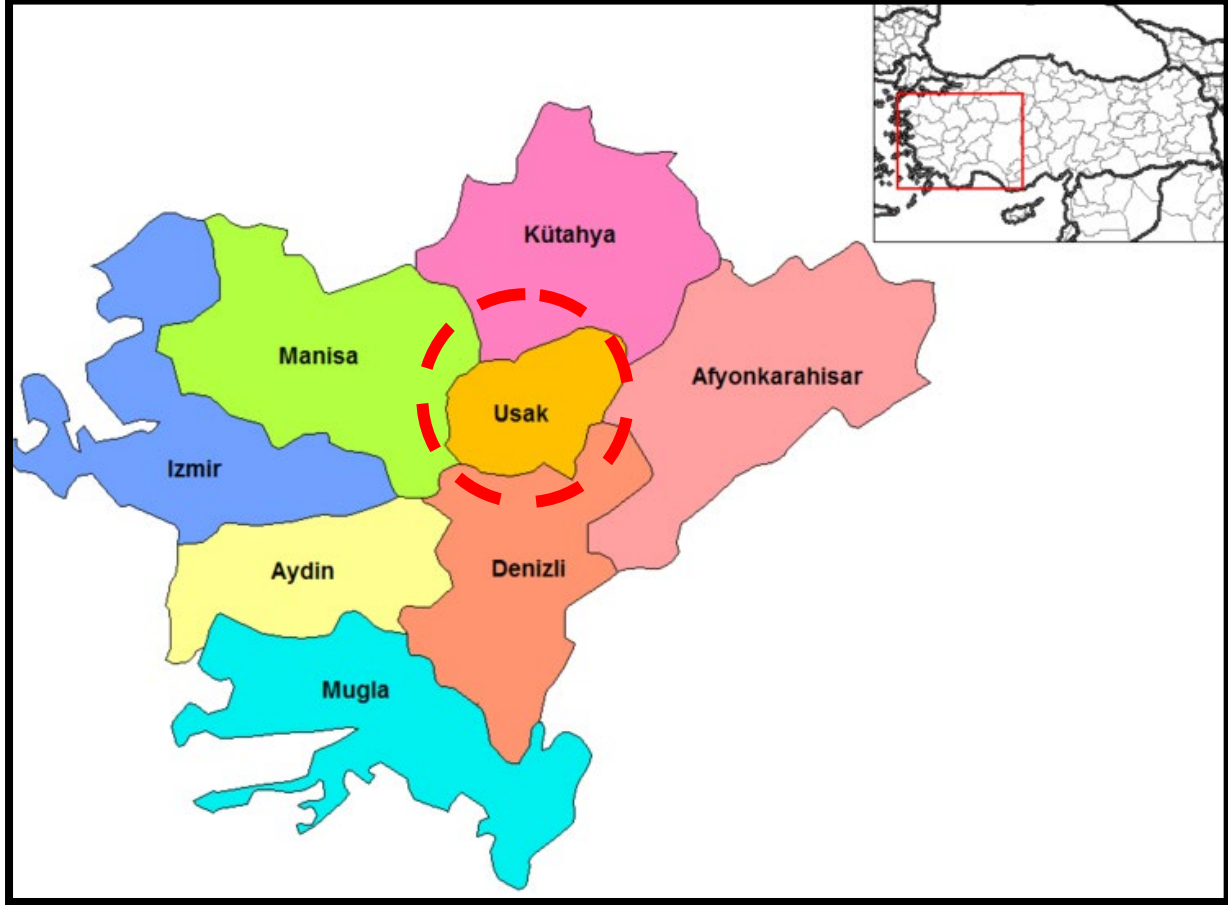
---

---

<b>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....</b>	<b>1</b>
<b>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</b>	<b>2</b>
<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....</b>	<b>2</b>
<b>HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI.....</b>	<b>5</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI .....</b>	<b>6</b>
<b>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....</b>	<b>7</b>
<b>HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....</b>	<b>8</b>
<b>HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....</b>	<b>8</b>
<b>HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....</b>	<b>9</b>
<b>HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....</b>	<b>10</b>
<b>HARİTA 12: ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....</b>	<b>11</b>

# 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



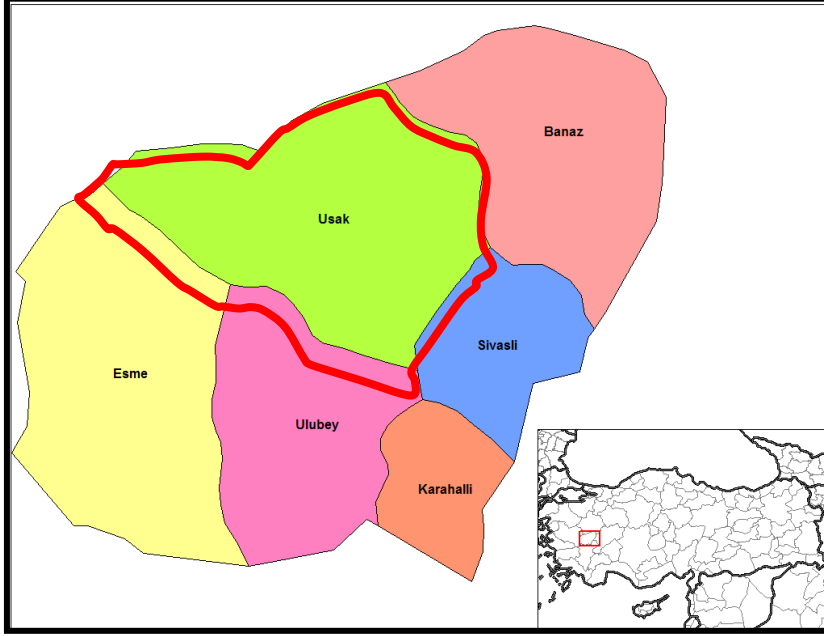
### HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşliğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km<sup>2</sup> alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgalı bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5,5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Uşak Kütahya Vilayetine bağlı bir kaza iken, 9 Temmuz 1953 tarih ve 6129 sayılı Kanunun 15 Temmuz 1953 tarih ve 8458 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanması ile vilayet olarak “il” statüsüne kavuşmuştur. Aynı kanunla Banaz, Ulubey, Karahallı ve Sivaslı nahiye merkezlerinde birer kaza kurulmuş, ayrıca Manisa Vilayetine bağlı Eşme kazasını da ihtiva etmek üzere, şu anki mevcut 5 ilçesi belirlenmiştir.



**HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ**



**HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ**



Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2004 yılında yapılmış olan "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" na göre, Uşak Merkez ilçesi 872 ilçe içerisinde 52. sırada olup 2. derece gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır.

#### Uşak Merkez İlçesi Sosyo-Ekonomik Göstergeleri

SOSYO-EKONOMİK GÖSTERGELER	Merkez	
		Sıra
Nüfus	179 458	45
Şehirleşme Oranı	76,34	53
Nüfus Artış Hızı (%)	20,97	172
Nüfus Yoğunluğu	137	134
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	49,37	715
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	3,89	717
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	37,33	812
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,33	22
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	36,35	148
İşsizlik Oranı (%)	8,21	206
Okur Yazar Oranı (%)	89,44	190
Bebek Ölüm Oranı (‰)	37,59	476
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	153 706	87
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,13839	50
Tarımsal Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,18042	161

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada yer almaktadır.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzeleğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2.309 m yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat Dağı'nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1.500 m civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki örtüsü bakımından fazla zengin değildir.

Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

## 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

**Karayolu:** İl genelinde 286 km'si il, 168 km'si devlet olmak üzere karayolu ağı 454 km'dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir.

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)								
UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484



#### HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI

**Demiryolu:** Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

**Havayolu:** Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup; 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir.



## HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan revizyonu ve ilave plan yapılması düşünülen alan, kent merkezinin batısında, Yeşil Karaağaç Mahallesi ve Mende Köyü sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 8,2 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 13,7 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 300 metre mesafede yer almaktadır.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapılmak istenen alanda Uşak Belediyesine ve özel mülkiyetlere ait parseller yer almaktadır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan yapımına konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Yeşil Karaağaç Mahallesi ve Mende Köyü sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



**HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI**

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapılaşma bulunmamaktadır.

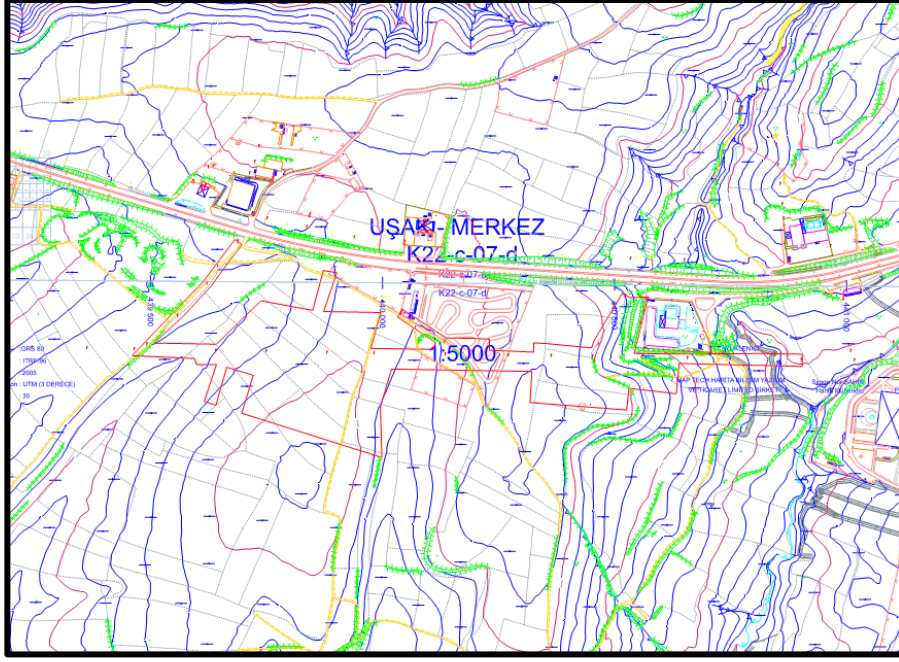
#### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde Enerji Nakil Hattı bulunmaktadır.

#### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

##### 3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 41 adet hali hazır haritanın K22c07a ve K22c07d paftalarında yer almaktadır.



**HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

#### 4. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

##### 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

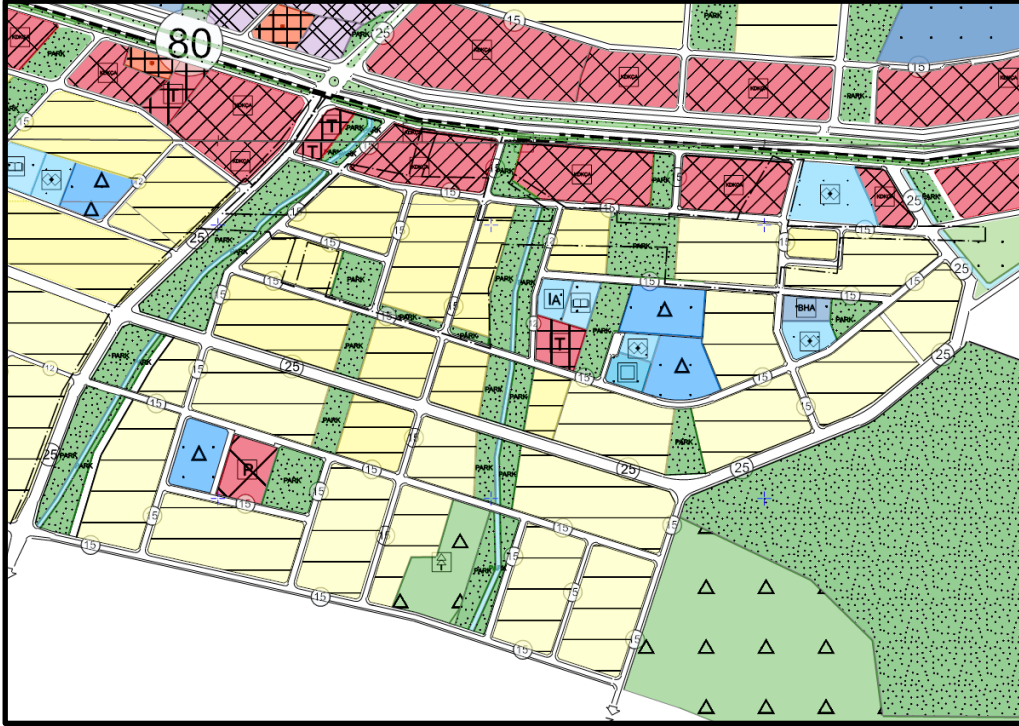
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ATLAS sisteminden alınmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Gelişme Alanı**", "**Konut Dışı Kentsel Gelişme Alanları**" ve "**Büyük Kentsel Yeşil Alanlar**" içerisinde kalmaktadır.



**HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

## 4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

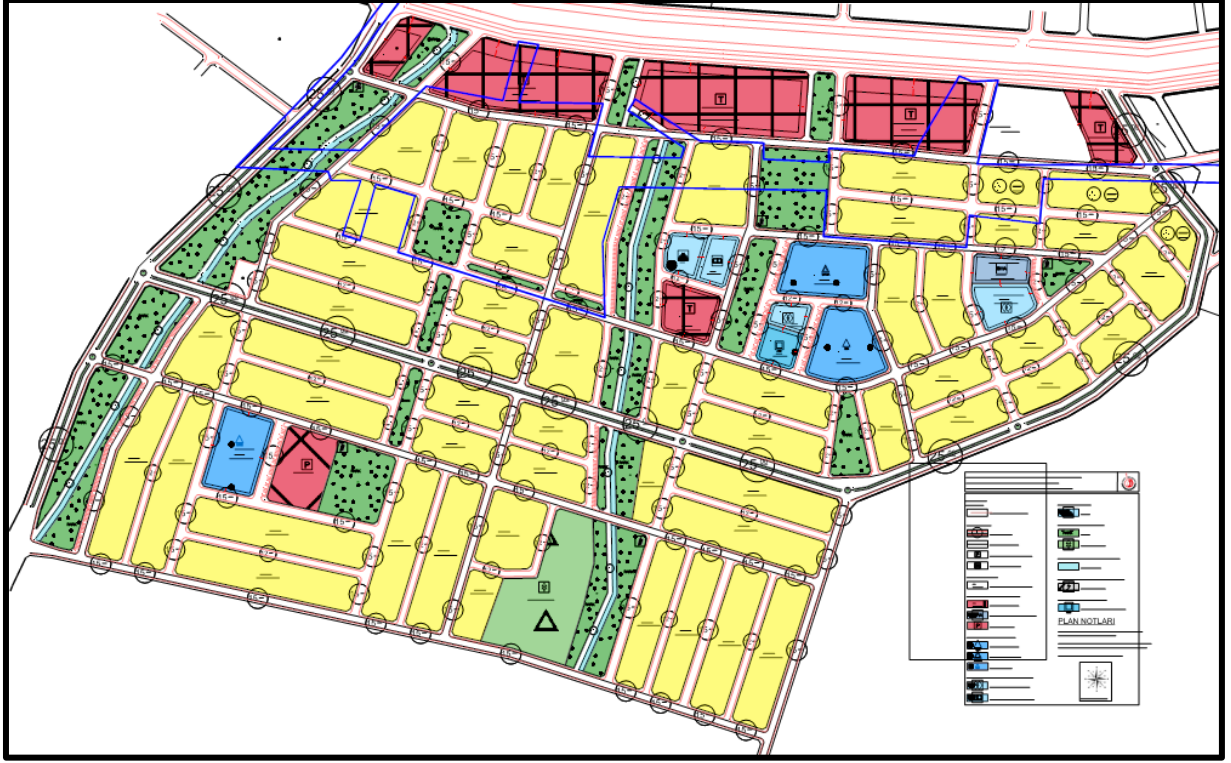
Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Orta yoğunluklu Gelişme Konut alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Park, Su yüzeyi ve yol olarak planlıdır.



**HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

## 4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Emsal=1.00 Yençok=4 kat Gelişme Konut alanı, Emsal=0.50 Yençok= 2 kat Gelişme Konut Alanı, Ayrık Nizam 4 kat Gelişme Konut Alanı, Ticaret, Park, Su Yüzeyi, Bisiklet Yolu, Otopark ve Yol olarak planlıdır.



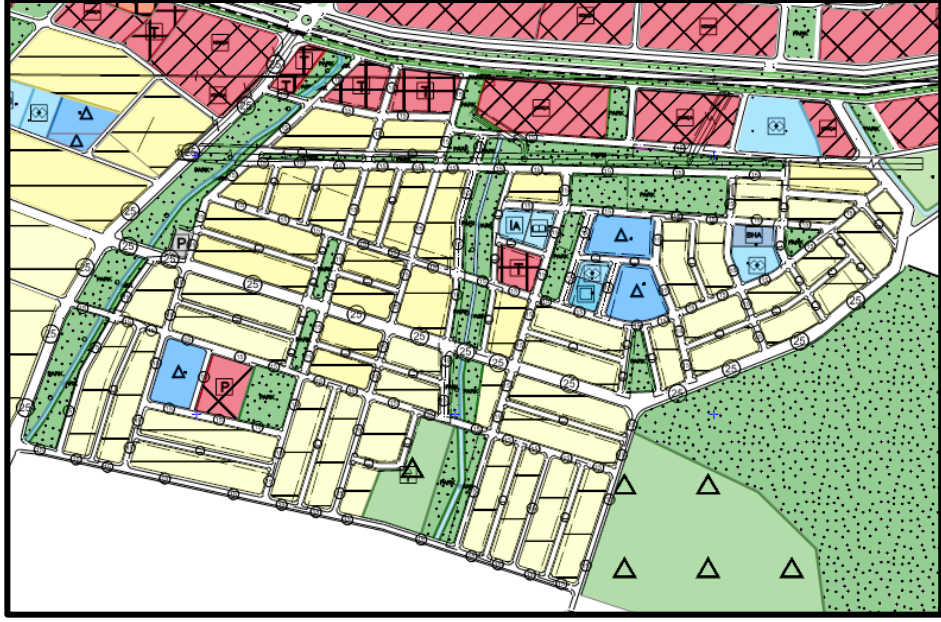
**HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

## 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama konusu alanda 03.01.2024 Tarih ve 14 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Plan çalışmaları sırasında Osmangazi Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (OEDAŞ)'tan alınan 29.02.2024 Tarih ve 138717 Sayılı görüş yazısında; *Yapılan incelemeler neticesinde Uşak İli, Merkez İlçesi, Mende Köyü ve Yeşil Karaağaç Mahallesi sınırlarında yer alan 103 hektar alanda şirketimize ait mevcut enerji nakil hattı bulunmaktadır. İlgili enerji nakil hattına ait röleve krokileri yazı ekinde görülmekte olup yapılması planlanan ilave uygulama imar planında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca söz konusu enerji nakil hattından yaklaşım mesafelerinin sağlanması, mümkünse enerji nakil hattı güzergahının yapılacak olan imar planında yeşil bant, park, yol, otopark alanı vs. olarak belirlenmesi, gerekli emniyet önlemlerinin alınması ve şirketimize ait enerji nakil hattına zeval gelmemesi şartıyla bahse konu imar planının yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.* Denmektedir. Enerji Nakil Hattına istinaden plan revizyonu yapılarak Enerji Nakil Hattının Gelişme Konut alanlarına isabet eden kısımlarında da revizyon yapılmıştır. 03.01.2024 Tarih ve 14 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 03.01.2024 Tarih ve 15 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Taşıt yolları arasında da uyumsuzluklar tespit edilmiştir. Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan revizyonunda Enerji Nakil Hattının yanısıra 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı ile arasındaki uyumsuzluklar da giderilmiştir.





**HARİTA 12: ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu taslağında; Enerji Nakil Hattı işlenerek, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Park, Gelişme Konut Alanı, Dere, Enerji Nakil Hattı ve Yol olarak planlanmıştır.



T.C.  
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-63527195-754-102887  
Konu : Askı İlan Tutanağı

13.06.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **05.06.2024** tarih ve **155** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden İlimiz, Merkez, Yeşil Karaağaç Mahallesi ve Mende Köyü yaklaşık 103 hektar alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle **14.06.2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.  
İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:14.06.2024-08:30  
Askıdan İniş:15.07.2024-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN  
Plan Proje Müdürü V.

Serpil KESKİN  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 57005C32-8A88-4CB0-A21B-8B83CCE8ECC6 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>  
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 UŞAK  
KEP Adresi : [usakbelediyeباشkanligi@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediyeباشkanligi@hs01.kep.tr) Bilgi için:Seçil SEKMEN ÖZKAN  
Plan Proje Müdürü V.

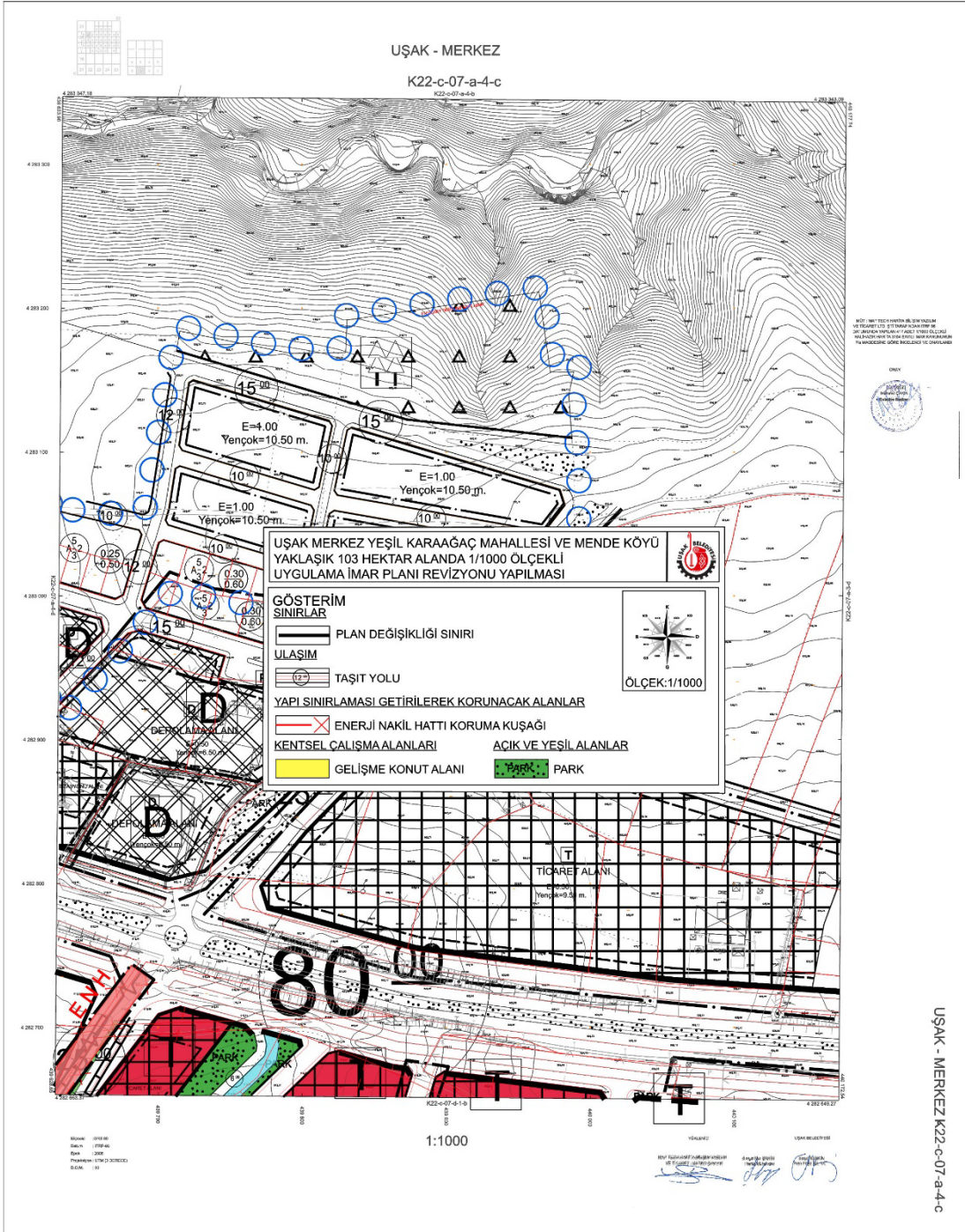


Seçil SEKMEN ÖZKAN  
Şehir Plancısı



UŞAK - MERKEZ

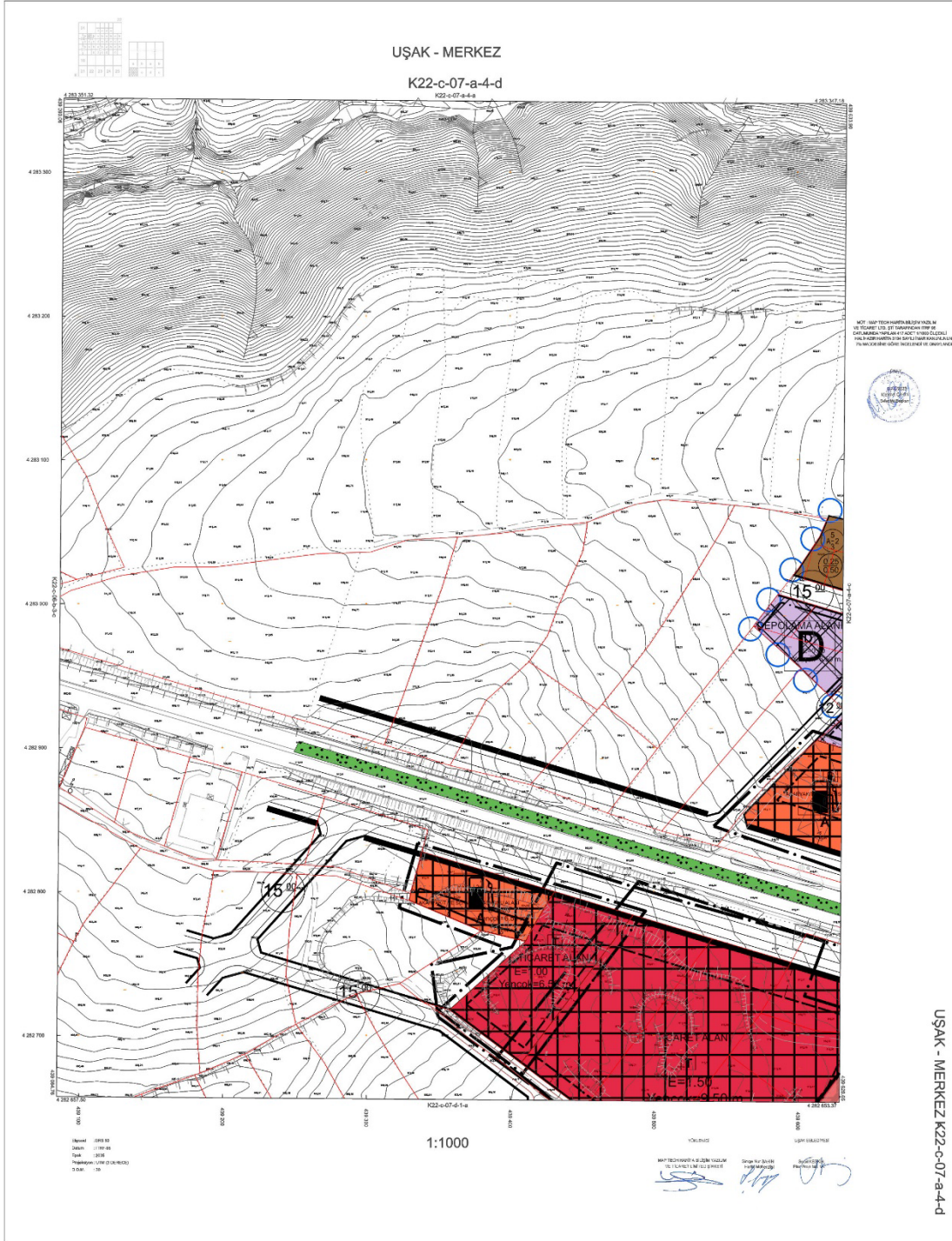
K22-c-07-a-4-c



Created by Universal Document Converter

Seçil SEKMEN ÖZKAN

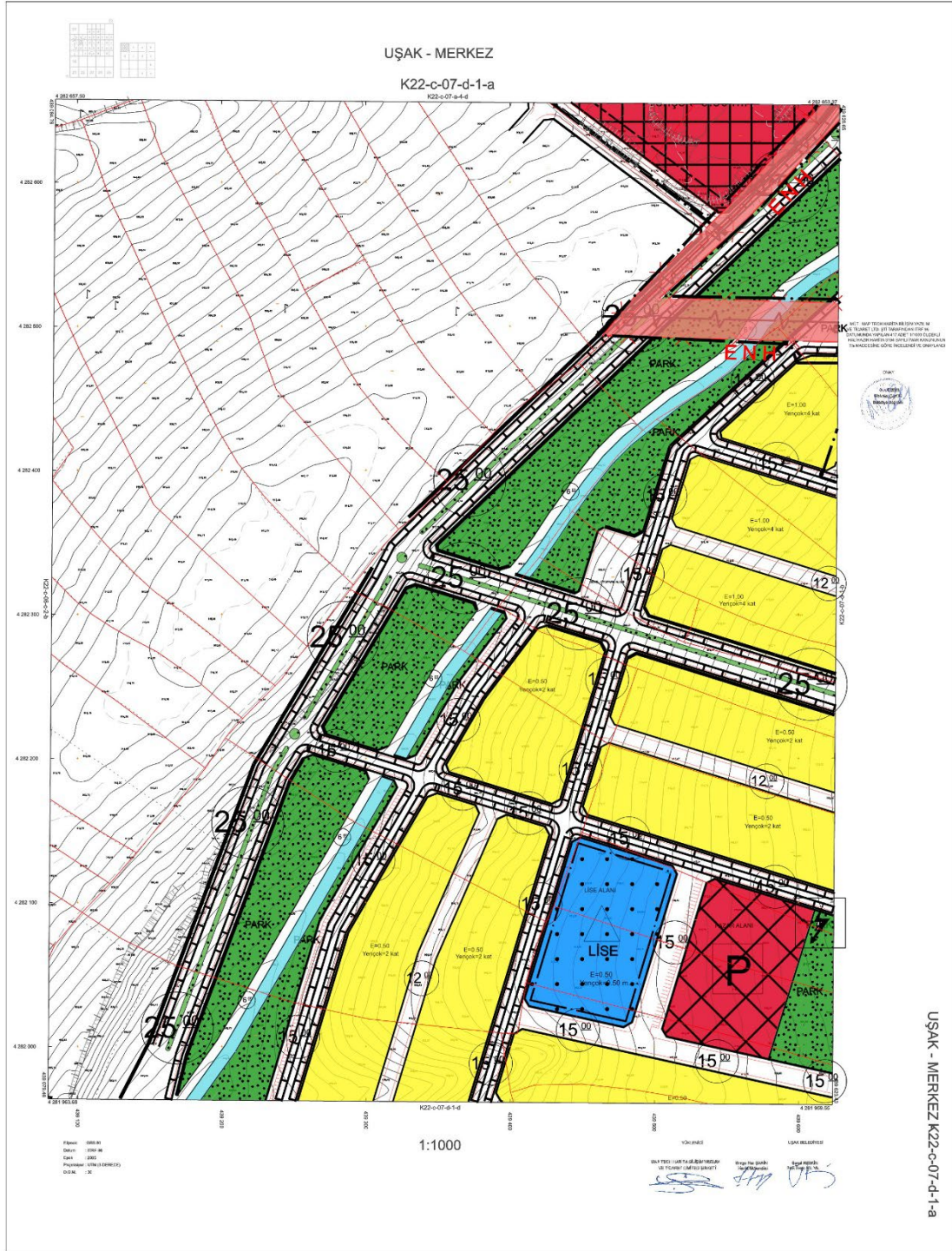
Şehir Plancısı



Created by Universal Document Converter

Seçil SEKMEN ÖZKAN

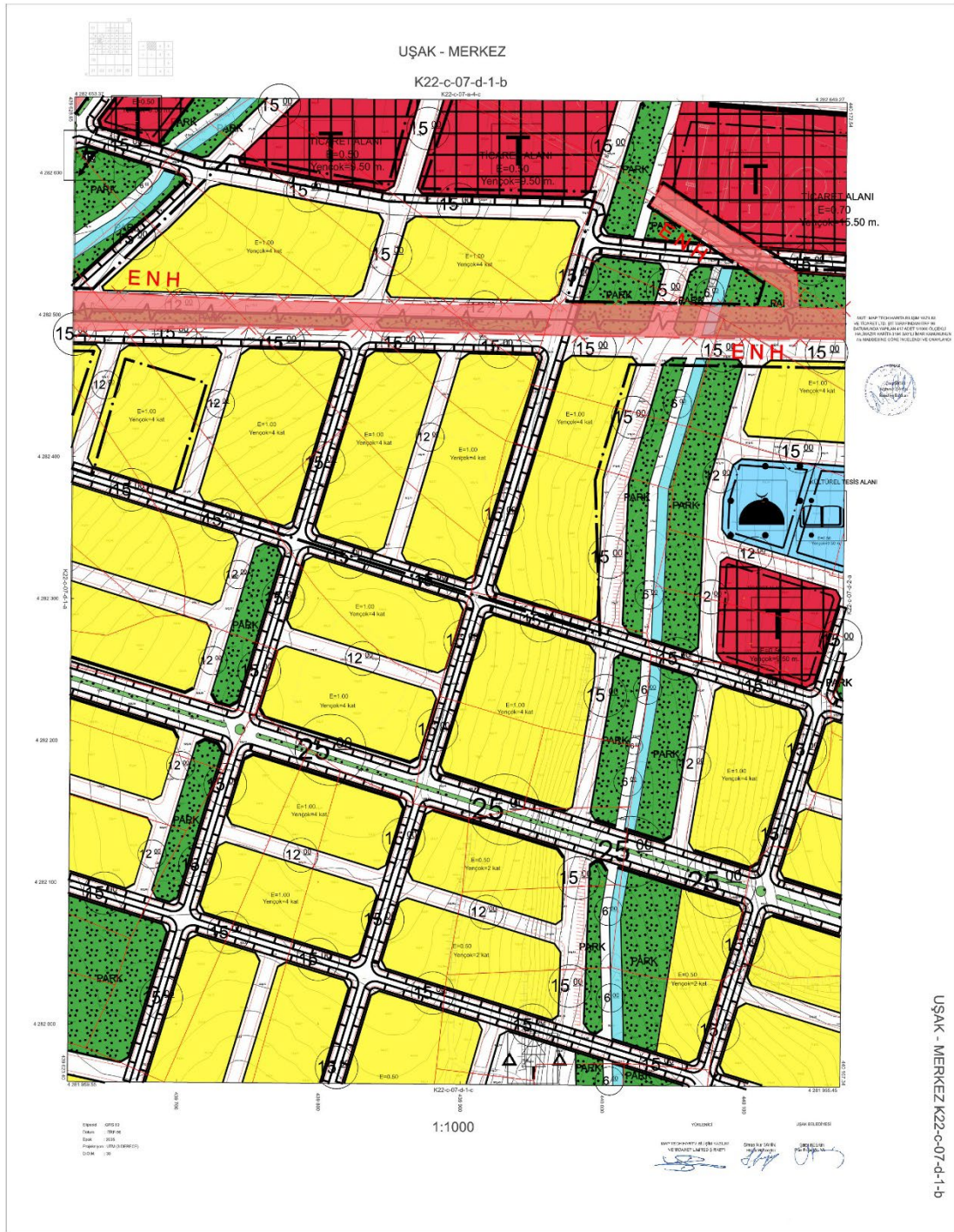
Şehir Plancısı



Created by Universal Document Converter

Seçil SEKMEN ÖZKAN

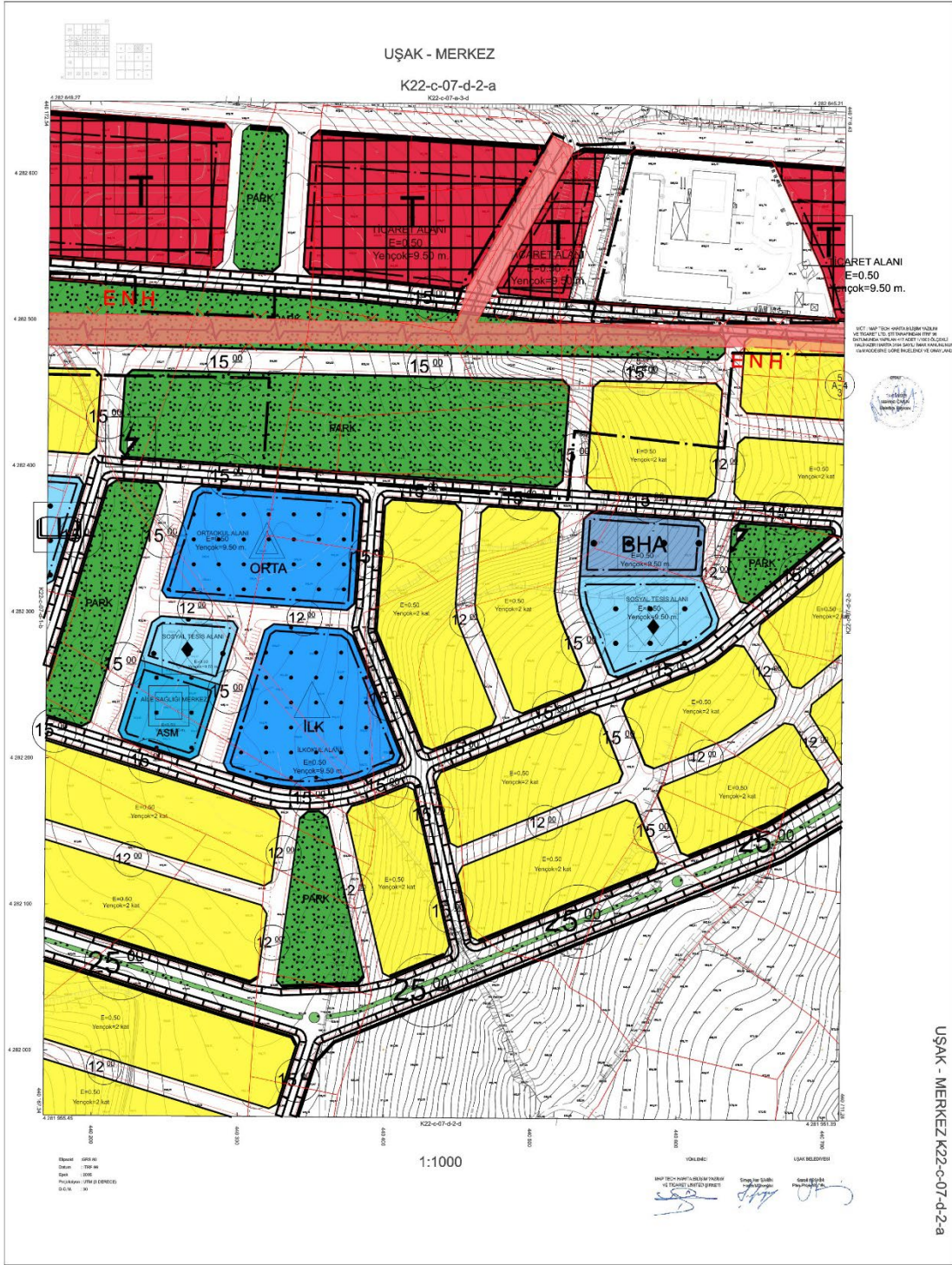
Şehir Plancısı



Created by Universal Document Converter

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı



Created by Universal Document Converter

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YEŞİL  
KARAAĞAÇ MAHALLESİ VE MENDE  
KÖYÜ YAKLAŞIK 103 HEKTAR ALANDA  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



---

## İÇİNDEKİLER

---

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>22</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....	22
<b>1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....</b>	<b>25</b>
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>27</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	27
2.2. KADASTRAL DURUM.....	27
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ .....</b>	<b>28</b>
3.1. YAPI ANALİZİ .....	28
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	28
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	28
<b>3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....</b>	<b>28</b>
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>29</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	29
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	30
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	30
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>31</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	31
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	32

---

## HARİTA LİSTESİ

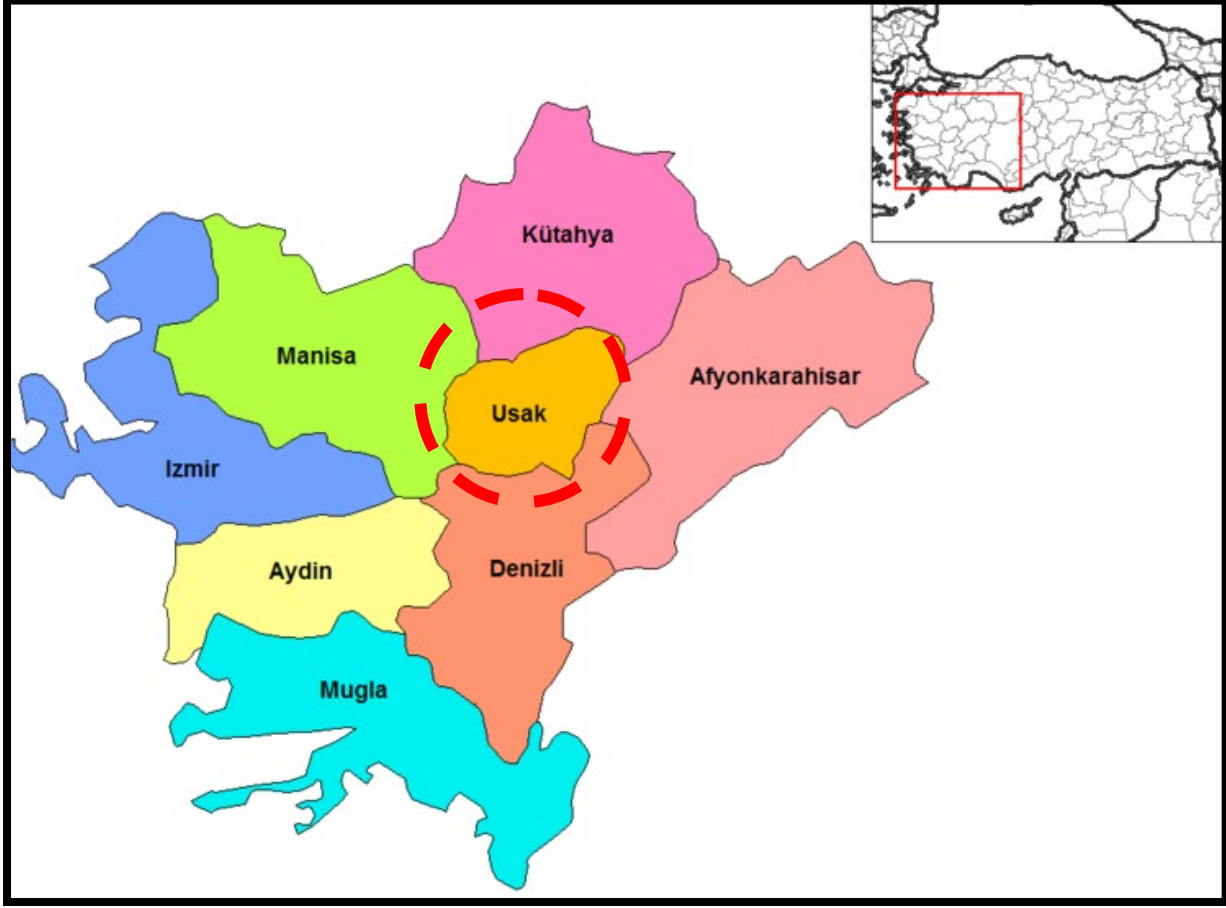
---

---

<b>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....</b>	<b>22</b>
<b>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</b>	<b>23</b>
<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....</b>	<b>23</b>
<b>HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI.....</b>	<b>26</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI .....</b>	<b>27</b>
<b>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....</b>	<b>28</b>
<b>HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....</b>	<b>29</b>
<b>HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....</b>	<b>29</b>
<b>HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....</b>	<b>30</b>
<b>HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....</b>	<b>31</b>
<b>HARİTA 12: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....</b>	<b>32</b>

# 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



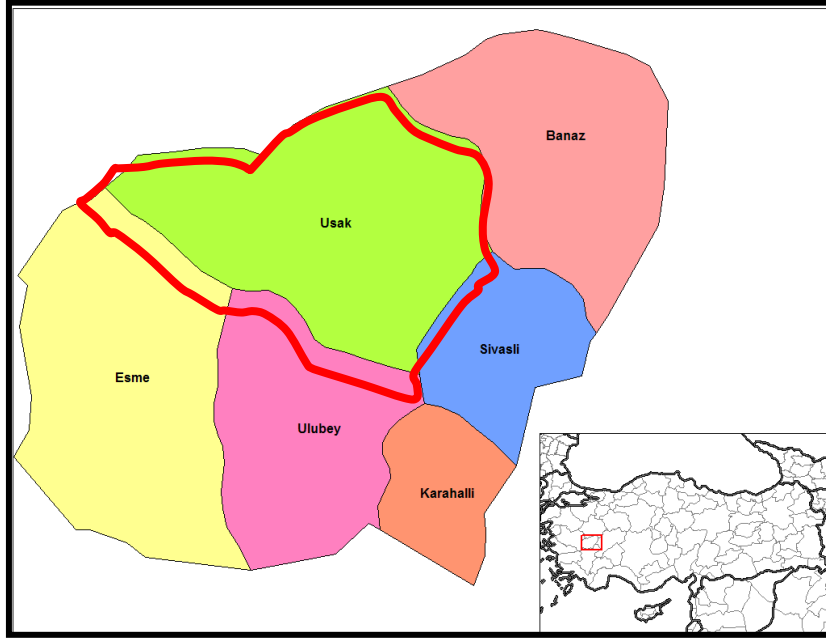
### HARİTA 4: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km<sup>2</sup> alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgalı bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5'i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5,5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Uşak Kütahya Vilayetine bağlı bir kaza iken, 9 Temmuz 1953 tarih ve 6129 sayılı Kanunun 15 Temmuz 1953 tarih ve 8458 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanması ile vilayet olarak “il” statüsüne kavuşmuştur. Aynı kanunla Banaz, Ulubey, Karahallı ve Sivaslı nahiye merkezlerinde birer kaza kurulmuş, ayrıca Manisa Vilayetine bağlı Eşme kazasını da ihtiva etmek üzere, şu anki mevcut 5 ilçesi belirlenmiştir.



**HARİTA 5: UŞAK İLÇELERİ**



**HARİTA 6: UYDU GÖRÜNTÜSÜ**

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2004 yılında yapılmış olan "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" na göre, Uşak Merkez ilçesi 872 ilçe içerisinde 52. sırada olup 2. derece gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır.

#### Uşak Merkez İlçesi Sosyo-Ekonomik Göstergeleri

SOSYO-EKONOMİK GÖSTERGELER	Merkez	
		Sıra
Nüfus	179 458	45
Şehirleşme Oranı	76,34	53
Nüfus Artış Hızı (%)	20,97	172
Nüfus Yoğunluğu	137	134
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	49,37	715
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	3,89	717
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	37,33	812
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,33	22
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	36,35	148
İşsizlik Oranı (%)	8,21	206
Okur Yazar Oranı (%)	89,44	190
Bebek Ölüm Oranı (‰)	37,59	476
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	153 706	87
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,13839	50
Tarımsal Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,18042	161

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada yer almaktadır.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2.309 m yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat Dağı'nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1.500 m civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki örtüsü bakımından fazla zengin değildir.

Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

## 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

**Karayolu:** İl genelinde 286 km'si il, 168 km'si devlet olmak üzere karayolu ağı 454 km'dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir.

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)								
UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484



#### HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI

**Demiryolu:** Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

**Havayolu:** Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup; 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir.





## HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan revizyonu yapılması düşünülen alan, kent merkezinin batısında, Yeşil Karaağaç Mahallesi ve Mende Köyü sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 8,2 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 13,7 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 300 metre mesafede yer almaktadır.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılmak istenen alanda Uşak Belediyesine ve özel mülkiyetlere ait parseller yer almaktadır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan yapımına konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Yeşil Karaağaç Mahallesi ve Mende Köyü sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



**HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI**

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapılaşma bulunmamaktadır.

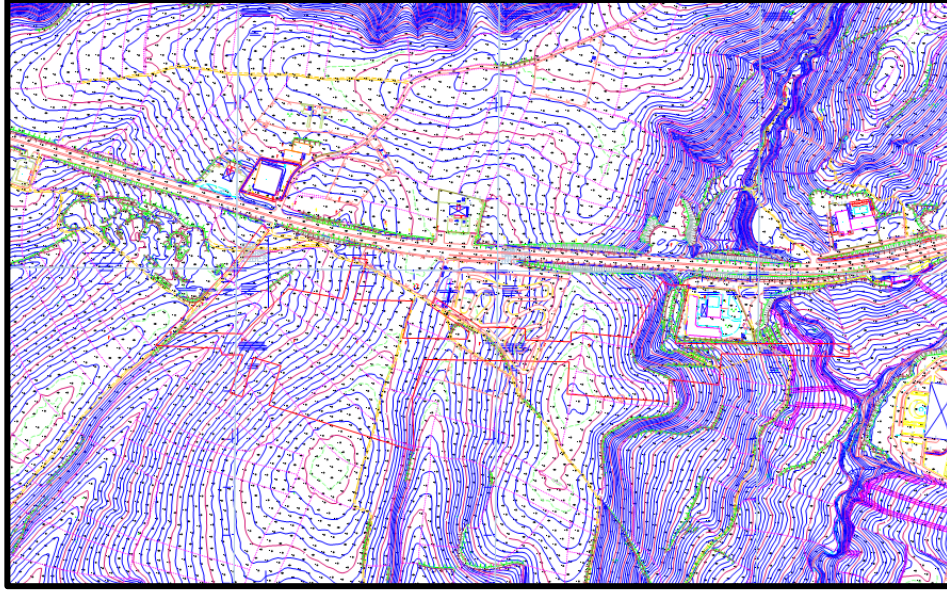
#### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde Enerji Nakil Hattı bulunmaktadır.

#### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

##### 3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet halihazır haritanın K22c07a4c, K22c07a4d, K22c07d1a, K22c07d1b, K22c07d2a ve K22c07d2b paftalarında yer almaktadır.



**HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

#### 4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

##### 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

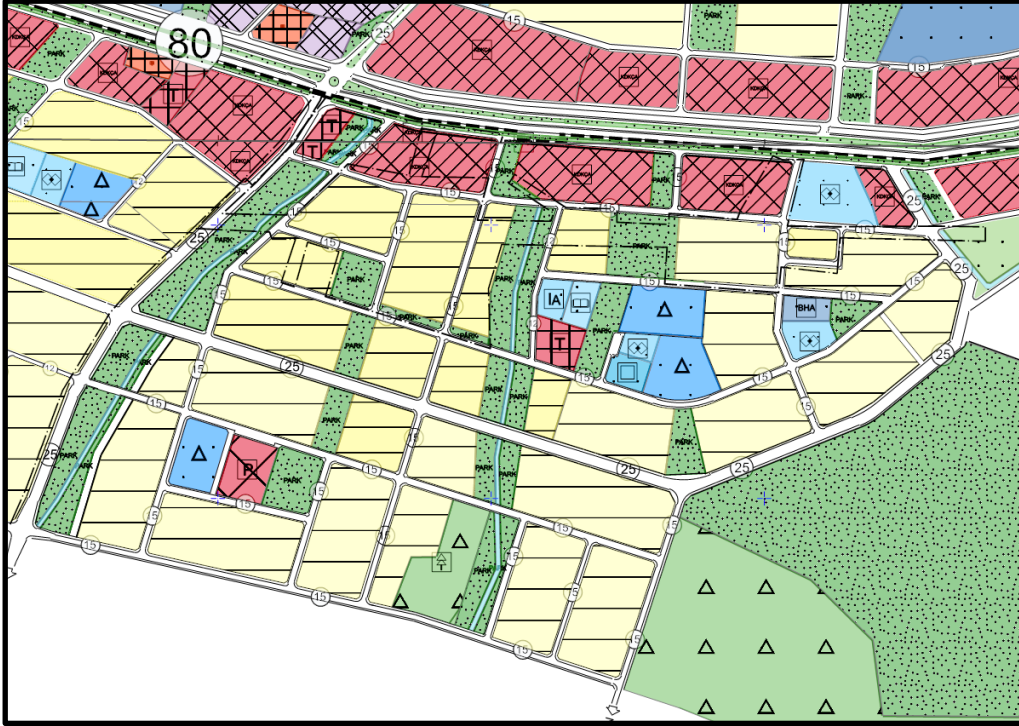
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ATLAS sisteminden alınmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanı**”, “**Konut Dışı Kentsel Gelişme Alanları**” ve “**Büyük Kentsel Yeşil Alanlar**” içerisinde kalmaktadır.



**HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

## 4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Orta yoğunluklu Gelişme Konut alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Park, Su yüzeyi ve yol olarak planlıdır.



**HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

## 4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Emsal=1.00 Yençok=4 kat Gelişme Konut alanı, Emsal=0.50 Yençok= 2 kat Gelişme Konut Alanı, Ayrık Nizam 4 kat Gelişme Konut Alanı, Ticaret, Park, Su Yüzeyi, Bisiklet Yolu, Otopark ve Yol olarak planlıdır.

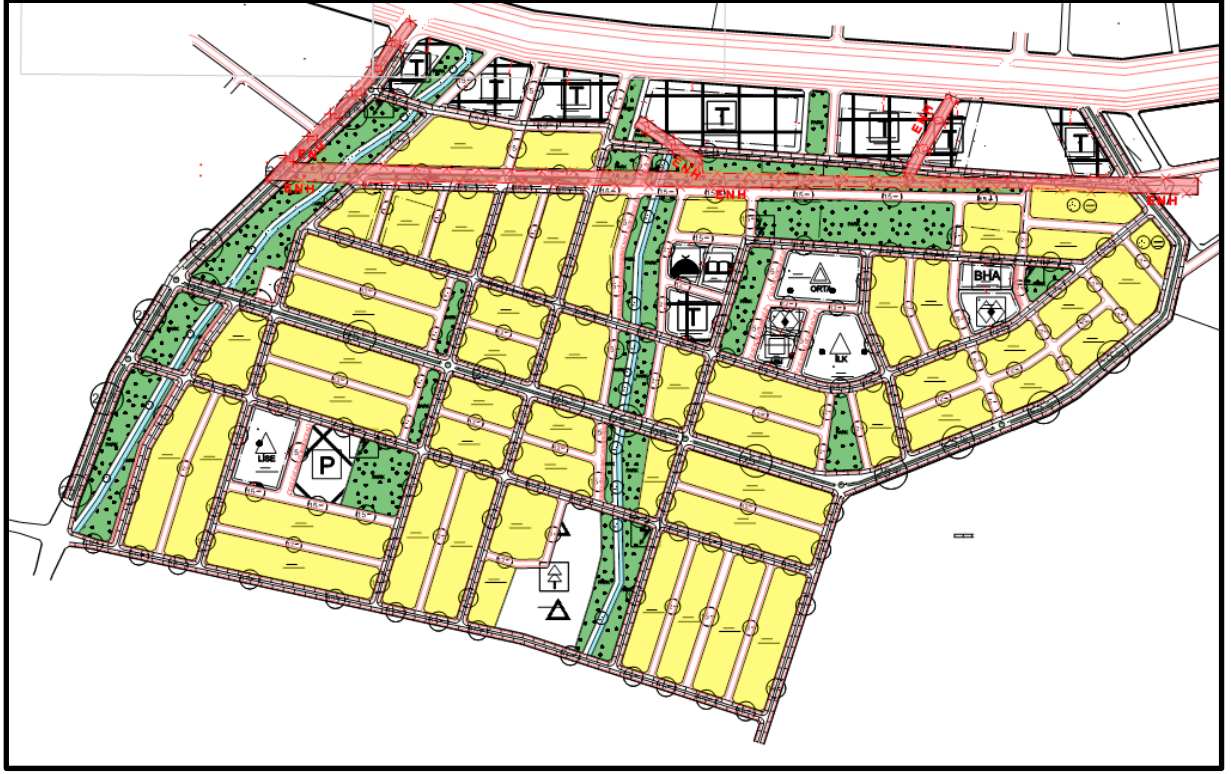


**HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

## **5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI**

### **5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI**

Planlama konusu alanda 03.01.2024 Tarih ve 15 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Plan çalışmaları sırasında Osmangazi Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (OEDAŞ)'tan alınan 29.02.2024 Tarih ve 138717 Sayılı görüş yazısında; *Yapılan incelemeler neticesinde Uşak İli, Merkez İlçesi, Mende Köyü ve Yeşil Karaağaç Mahallesi sınırlarında yer alan 103 hektar alanda şirketimize ait mevcut enerji nakil hattı bulunmaktadır. İlgili enerji nakil hattına ait röleve krokileri yazı ekinde görülmekte olup yapılması planlanan ilave uygulama imar planında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca söz konusu enerji nakil hattından yaklaşım mesafelerinin sağlanması, mümkünse enerji nakil hattı güzergahının yapılacak olan imar planında yeşil bant, park, yol, otopark alanı vs. olarak belirlenmesi, gerekli emniyet önlemlerinin alınması ve şirketimize ait enerji nakil hattına zeval gelmemesi şartıyla bahse konu imar planının yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.* Denmektedir. Enerji Nakil Hattına istinaden plan revizyonu yapılmış olup yapılan plan revizyonunda Enerji Nakil Hattı işlenmiş, işlenen Enerji Nakil Hattının Gelişme Konut alanlarına isabet eden kısımlarında plan revizyonu hazırlanmıştır.



## HARİTA 12: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

### 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu taslağında; 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile uyumlu şekilde yerinde bulunan Enerji Nakil Hattı; Ticaret alanı, Park, Gelişme Konut Alanlarının ada şekillerinde düzenleme yapılarak Bisiklet yolu, Bisiklet parkı, Dere, ve Yol güzergahlarında düzenleme yapılarak imar planına işlenmiştir.